

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

Nemocnice s poliklinikou Česká Lípa, a.s.

Purkyňova 1849, 470 77 Česká Lípa

zapsána v Obchodním rejstříku vedeného u Krajského soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1648

zastoupena : MUDr. Radkem Havlasem, předsedou představenstva

IČ : 27283518

DIČ : CZ27283518

bankovní spojení :

číslo účtu : 1

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

STOMINAS s.r.o.

Lipůvka 184, PSČ 679 22

zapsána v Obchodním rejstříku vedeného Krajským osudem v Brně, oddíl C, vložka 68909

zastoupena : Igorem Naboichenkem, jednatelem společnosti

IČ : 29260019

DIČ : CZ 29260019

bank. spojení : K. V. H. H. H.

číslo účtu :

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají v souladu s ustanoveními § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tuto **smlouvu o nájmu nebytových prostorů** :

Preambule

Pronajímatel je na základě nepeněžitého vkladu nemovitého majetku do základního kapitálu (usnesení č. 64/06/ZK ze dne 28. 3. 2006 a v souladu s vkladem do katastru nemovitostí rozhodnutí č. j. V-5620/2006-501) vlastníkem mimo jiné budovy čp. 1849 na pozemku parc.č. 728/35 v České Lípě, Purkyňova ulice.

Nájemce prohlašuje, že na základě Výpisu z obchodního rejstříku oddíl C, vložka 689096 ze dne 7.1.2011 vedeného Krajským soudem v Brně je oprávněn provozovat činnosti dle platného výpisu.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v nemovitosti shora uvedené, a to místnosti:

Pronajímané prostory pro zdravotnické účely	Rozloha m²	Pronajímané prostory ostatní	Rozloha m²
ordinace č. 34	21,40	čekárna č. 39	23,01
sesterna č. 38	15,26	WC pac.	0,89
WC zam.	0,66	chodby č. 35	5,69
		haly č. 33	6,38
Celkem za oddíl	37,32	Celkem za oddíl	35,97

2. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci do dočasného užívání a nájemce je za účelem níže uvedeným k užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné nebytové prostory za účelem výkonu lékařské praxe – stomatolog.

III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) seznámit nájemce se stavem pronajímaných prostorů, což nájemce stvrdí podpisem smlouvy,
 - b) zabezpečovat dodávku elektřiny, vody a tepla,
 - c) zabezpečovat likvidaci komunálních odpadů vzniklých činností nájemce,
 - d) umožnit nájemci využívání podatelny a případně dalších touto smlouvou dohodnutých služeb.
2. Pronajímatel má právo:
 - a) účtovat a vymáhat od nájemce úplatu za užívání předmětu nájmu (nájemné), jakož i úhrady za spotřebovanou elektřinu, vodu a teplo, za likvidaci komunálního odpadu ktg. „O“, za využití podatelny a za další dohodnuté služby spojené s nájmem,
 - b) měnit výši úplaty (cen) za energie a služby po skončení příslušného kalendářního období tak, aby úplata (ceny za služby) v maximální míře odpovídaly předpokládaným nákladům příštího období. Tuto změnu si pronajímatel vyhrazuje provést kdykoliv jednostranně během kalendářního

roku, dojde-li v tomto období ke změně nákladů za energie a služby. Nájemce se zavazuje tyto změny akceptovat;

- c) upravovat výši nájemného v závislosti na inflaci a skutečných nákladech pronajímatele na provoz nemovitosti.

3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých prostorů spolu s nájemcem, popř. osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, v pracovních dnech v běžné provozní době nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 8 hodin do 15 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce nebo jeho zaměstnanec v pronajatých prostorech přítomen.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostorů ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže jej nebylo možné informovat předem.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Současně je povinen dodržovat při tomto užívání příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy (zejména zák. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších změn a doplňků, vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších změn a doplňků), a dále je povinen respektovat a dodržovat provozní předpisy pronajímatele, zejména Provozní řád NsP Česká Lípa, Provozní řád nakládání s odpady v areálu NsP Česká Lípa.

Nájemce je povinen na svůj náklad proškolenovat i své zaměstnance. Nájemce zajišťuje na vlastní náklad veškeré právními předpisy stanovené povinnostmi a nese plnou odpovědnost za dodržování veškerých předpisů platných na úseku BOZP, požární ochrany, odpadového hospodářství, hygieny apod.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a služby spojené s nájmem podle této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady za služby, popř. dodávky uskutečněné pro nájemce podle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.

6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžnou údržbu.

Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí zejména drobné řemeslné úpravy a opravy, zpravidla v rozsahu jednorázové činnosti (zejména opravy vodovodních baterií, splachovačů, drobné opravy omítek, maleb, nátěrů, pasování dveří a oken, opravy zámků apod.), které slouží k zajištění provozuschopnosti pronajímaných prostor.

7. Nájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na své náklady a nebezpečí malování pronajatých prostorů a dále údržbu a opravy případných stavebních úprav či technického zhodnocení, jakož i všech věcí, součástí a příslušenství předmětu nájmu, které provedl a instaloval sám nebo které jsou jeho majetkem, jako např. podlahové krytiny, zařizovací předměty, výplně stavebních otvorů - dveře, okna apod., s výjimkou případů, kdy k poškození došlo zaviněním pronajímatele. Technické zhodnocení (dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, v platném znění) či změny vzhledu předmětu nájmu mohou být provedeny jen s písemným souhlasem pronajímatele (viz čl. VI. smlouvy).
8. Nájemce zajistí uložení jedné sady klíčů od pronajatých prostorů u pronajímatele v zapečetěné obálce (dispečink Delta – pro případ havárií apod.).
9. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínek pronajímatelem stanovených.
10. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody na majetku pronajímatele způsobené provozem nájemce, s výjimkou běžného opotřebení tohoto majetku. Takovou škodou se rozumí i škoda způsobená zaměstnanci nájemce, jeho klienty anebo osobami zdržujícími se v pronajatých nebytových prostorech.
11. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu nájmu k ohrožení života a zdraví, nebo na okolnosti, které by mohly vést k ohrožení provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení a objektů pronajímatele.
12. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, zejména se způsobem vyhlášení požárního poplachu, s umístěním ohlašovny požáru, s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu. Nájemce seznámí s těmito skutečnostmi v rámci školení o požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci své zaměstnance. V případě vzniku požáru na pracovišti musí nájemce provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob.

V. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se sjednává dohodou.
2. Nájemné je stanoveno roční částkou ve výši:

Tabulka č. 1 – Roční výše nájemného

Pronajaté nebytové prostory pro:	m2	Kč/m2/rok	celkem
Zdravotní účely	37,32	451,00	16 831,00
Společné a ostatní	35,97	374,00	13 453,00
Celkem roční nájemné			30 284,00
Celkem měsíční úhrada			2 524,00

3. K nájemnému se dále přiúčtují služby. Úhrada za služby spojené s nájmem se sjednává v paušální výši dle níže uvedených tabulek č. 2 a č. 3 a to paušální úhradou:

Tabulka č. 2 – Paušální roční úhrada za služby spojené s nájmem

Roční cena služeb v Kč	DPH	m2	cena	základ	DPH	vč.DPH
Teplo,voda,stočné	15%	73,29	679,91	49 830,60	7 474,59	57 305,19
El. energie	21%	73,29	307,58	22 542,68	4 733,96	27 276,64
Ostatní služby	21%	73,29	607,00	44 487,03	9 342,28	53 829,31
Telefonní služby	21%			6 380,00	1 339,80	7 719,80
Služby podatelny	21%			2 400,00	504,00	2 904,00
Celkem				125 640,32	23 394,63	149 034,95
Celkem roční cena služeb						149 034,95

Definice služeb hrazených paušální úhradou:

- a) vodné, stočné: teplá voda, užitková voda, srážková voda, pitná voda
- b) teplo: vytápění
- c) elektrická energie: platba za elektřinu využívanou při činnostech nájemce, osvětlení apod.
- d) telefonní služby: paušál za služby spojené s telefonní ústřednou - údržba a obsluha ústředny, údržba a oprava vnitřní sítě
- e) internetové služby: připojení na internet, pokud je tato služba nájemcem využívána je definována v čl. VI. Pokud nájemce internetové služby nevyužívá nevztahují se na něj příslušná ustanovení článku VI.
- f) služby podatelny: poplatek za využívání podatelny NsP - odvoz a dovoz pošty, rozřídění apod.
- g) ostatní služby: obsluha, úklid, likvidace komunálních odpadů ktg. „O“, provozní a správní režie spojená se službami, ostraha, údržba, dopravní obslužnost (dopravní obslužnost zahrnuje: udržování vnitřních komunikací a chodníků ve schůdném a sjízdném stavu, úklid sněhu pluhem a sypání komunikací, značení vodorovné a svislé, opravy povrchů, čištění silničních vpustí atd.), revizní činnost, vzduchotechnika, požární uzávěry, požární hlásiče, požární ústředna, využití výtahů, apod.
- h) pronájem movitého majetku drobného hmotného majetku a hmotného investičního majetku: pronájem vybavení ordinací, čekáren, přístrojů, majetku, který je ve vlastnictví pronajímatele (majetek je definován v inventurním seznamu platném pro pronajaté prostory)

Tabulka č. 3 – Paušální měsíční úhrada za služby spojené s nájmem

Měsíční cena služeb dle DPH v Kč				
Služba	DPH	základ	DPH	vč.DPH
Služby	15%	4 152,55	622,88	4 775,43
Služby	21%	6 317,48	1 326,67	7 644,15
haléřové vyrovnání				0,42
Celkem měsíční úhrada v Kč činí				12 420,00

Tabulka č. 4 – Celková měsíční úhrada nájemce za paušální služby a nájemné vč. DPH

Celková měsíční úhrada za služby a nájem v Kč	14 944,00
--	------------------

- K výše uvedenému měsíčnímu nájemnému budou vyfakturovány skutečné měsíční náklady na hovorné (náklady za uskutečněná odchozí telefonní spojení mimo vnitřní telefonní síť).
- Úhrady podle odst. 2, 3 a 4 budou placeny nájemcem vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví smlouvy.
- V případě prodlení s placením je nájemce povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 0,08% z dlužné částky denně.

VI. Další ujednání

- Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné úpravy pronajatých prostorů.
- Na žádost pronajímatele je nájemce povinen přestavby a vestavby v případě ukončení nájmu zcela nebo částečně odstranit na vlastní náklady a zajistit opětovné uvedení předmětu nájmu do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
- Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci, je oprávněn tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na úhradě účelně vynaložených nákladů na pořízení těchto věcí při zohlednění jejich opotřebení za dobu nájmu.
Nájemce je povinen důsledně třídit odpad. Ostatní odpad - odpad komunální ktg. „O“ (obyčejný) bude uložen do modrého pytle z umělé hmoty.
Pro nakládání s odpady je závazný Provozní řád nakládání s odpady v areálu NsP Česká Lípa, Purkyňova 1849.
- Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce, ledaže se prokáže, že ji zavinil pronajímatel. Nájemce bere na vědomí, že objekt není pojištěn proti následkům vzniklých násilným vniknutím do objektu a ani proti živelním pohromám. Případné škody vzniklé z tohoto titulu si hradí nájemce.
- Pronajímatel umožní nájemci vstup do pronajatých prostorů i v mimopracovní dobu a o sobotách, nedělích a svátcích.
- Nájemce a pronajímatel objektu se dohodli, že ostatní úkoly požární ochrany, které vyplývají z provozování objektu zajišťuje pronajímatel (tj. například kontrolu protipožárních klapek, kontrolu a revize elektrické požární signalizace, kontrolu hasicích přístrojů, kontrolu požárního vodovodu.

7. Pronajímatel nastaví nájemci připojení do veřejné komunikační sítě internet, a to prostřednictvím sítě pronajímatele. Nájemce nemá přístup k žádným dalším prostředkům této vnitřní sítě pronajímatele, pokud není stanoveno jinak. Připojení a provoz sítě je zabezpečován a monitorován oddělením IT NsP.
8. Pokud bude nájemce užívat připojení v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo v rozporu s dobrými mravy a zneužívat připojení k veřejné komunikační síti, bude toto připojení okamžitě a bez náhrady odpojeno.
Za případy zneužití připojení se považují zejména případy, kdy nájemce (uživatel připojení):
 - a) podporuje nebo umožňuje jakékoliv nelegální činnosti, ať úmyslně, nebo neúmyslně, včetně přenosu porušuje nebo umožňuje porušování práva na ochranu osobnosti, šíření pomluv, šíření počítačových virů, porušování autorských a vlastnických práv,
 - b) narušuje bezpečnost systému nebo sítě ve snaze získat neoprávněný přístup,
 - c) neoprávněně využívá data, systémy a sítě, nebo neoprávněně zkouší, zkoumá či testuje zranitelnost systémů a sítí,
 - d) porušuje bezpečnostní a ověřovací procedury bez výslovného souhlasu vlastníka systému nebo sítě,
 - e) zasahuje do služeb poskytovaných jiným uživatelům, hostitelským systémům nebo sítím (např. formou přetížení nebo zahlcení daty, svévolných pokusů přetížít systém) a jiných zásahů s nekalým úmyslem,
 - f) rozesílá nevyžádanou elektronickou poštu nebo přispívá do diskusních skupin v rozporu s pravidly diskusní skupiny, nebo jinak porušuje zásady občanského soužití.
9. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne pronajímateli, pokud přes předchozí upozornění pronajímatelem pokračuje v činnosti, která byla pronajímatelem označena za zneužívání služby.
10. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v důsledku používání připojení, ledaže by se jednalo o škody způsobené nájemci zařízením pronajímatele.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 9. 2013 a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pro případ prodloužení nájmu s úhradami podle této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. V případě, že druhá smluvní strana výpověď nepřevzme či doručení výpovědi jinak zmaří, má se za to, že doručeno bylo 3. dnem po odevzdání výpovědi k doručení na poště v podobě doporučeného dopisu, a to na poslední známou adresu druhého účastníka, tzn., že platnost této smlouvy se rozvazuje uplynutím tří (resp. jednoho) kalendářních(ho) měsíců(e) bezprostředně následujících(ho) po zmaření doručení výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, popř. občanského zákoníku.

2. Pro všechny změny a doplňky k této smlouvě je nutná písemná forma.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Účastníci se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce účastníků.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

V České Lípě dne 21.5.2013

.....
Za pronajímatele:
MUDr. Radek Havlas
předseda představenstva
NsP Česká Lípa, a.s.

.....
Za nájemce:
Igor Naboichenko
jednatel společnosti STOMINAS s.r.o.